

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 Value Labo		
文京(都)5-11	東京都	区部第4	氏名	不動産鑑定士	角田 綾子	印
鑑定評価額		121,000,000 円		1㎡当たりの価格		950,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 1日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	760,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 1日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		文京区小石川五丁目3 3番 1 6 「小石川5－3 3－6」				②地積 (㎡)	127 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 400) 防火 高度 (3種最高31m) 高度 (最低7m) (その他) (70, 400)					
	1:1.5	店舗兼共同住宅 S3	店舗兼共同住宅、製 本作業所等が混在す る地域	北東19m都道	水道、 ガス、 下水	茗荷谷 560m						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 35 m、西 15 m、南 20 m、北 20 m		②標準的使用		中層店舗兼共同住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 14.0 m、規模		130 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	1 9 . 0m都道	交通施設	茗荷谷駅 北東方560m	法令規制	準工 (70, 400) 防火 高度 (3種最高31m) 高度 (最低7m)			
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅地域へと移行しつつある地域であり、今後もその傾向を強めていくものと予測する。地価水準は上昇基調で推移してきたが、コロナ禍で様子見傾向が強く、今後については経済動向及び不動産施策の如何と判断。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		1,000,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		659,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		／ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		／ 円/㎡							
(6)市場の特性	同一需給圏は文京区を中心とする準幹線道路沿いの商業地域と把握される。主たる想定需要者層は、賃貸マンション開発業者、個人投資家層、地縁性を有する地元法人、転売目的の不動産事業者等である。市場需給動向は、需要が根強い一方で供給が限定的であるため、大きな値崩れは無く高値圏で推移している。中心価格帯は規模により様々であるが、標準的画地の規模で土地総額1～1. 5 億円程度と把握した（建物付の取引に中心価格帯は見い出せなかった）。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	各試算価格の前提となるマーケット資料の信頼性は高く、その手順も適切と判断される。また近隣地域の立地条件からは自用または賃貸目的のいずれの取引も想定されるが、基準地は賃貸マンション用地としてはややボリュームに欠け、また行政条件の制約等も加わって、収益価格は低位に試算された。よって本件では、市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との検討、コロナ禍の影響等も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路	0.0	⑧地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 文京5-27							交通	0.0		交通	0.0
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	公示価格	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	955,000	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+3.0
	994,000 円/㎡							画地	+2.0		行政	0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	行政	0.0	地域要因	行政	0.0
	文京(都)5-7							その他	0.0		その他	0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①指定基準地の価格	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [140.7]	[100.0] 100	953,000	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	1,330,000 円/㎡							交通	0.0		交通	+10.7
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+20.0
	■ 継続 ☐ 新規							画地	0.0		行政	+7.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
	☐ 代表標準地 ☐ 標準地							その他	0.0			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	標準地番号	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%	内訳 標準化補正			地域要因		
	公示価格											
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%		内訳 標準化補正			地域要因		